

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:

w składzie: Przewodniczący: SSR Małgorzata Żelewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2015 r. w G.

sprawy z powództwa D. B. i B. B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., (...) SA w G., M. B. (1), M. G., A. G. i S. G. (jako następcom prawnym zmarłego J. G. (1)), S. G., A. M., H. R., R. S. (1), S. W., E. Ż., R. S. (2), J. S., M. S., H. T., M. U. (1), L. W., J. B., J. G. (2), M. M., Ł. R., B. Ż., I. S., T. S., E. S., A. S., M. U. (2) i K. W. (1)

o nakazanie

I. nakazuje pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. usunąć znajdującą się na działce nr (...) położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), lampę oświetleniową oraz urządzenie sterujące oświetleniem ulicznym znajdujące się w skrzynce (szafce pomiarowej) znajdującej się na ścianie ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością powodów;

II. nakazuje solidarnie pozwany Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., M. B. (1), M. G., A. G., S. G., A. M., H. R., R. S. (1), S. W., E. Ż., R. S. (2), J. S., M. S., H. T., M. U. (1), L. W., J. B., J. G. (2), M. M., Ł. R., B. Ż., I. S., T. S., E. S., A. S., M. U. (2), K. W. (1) usunąć dwie skrzynki (szafki pomiarowe) przytwierdzone do ściany ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością opisaną w punkcie I wyroku oraz rurę spustową odprowadzającą wody opadowe z nieruchomości sąsiedniej,

III. nakazuje pozwanemu (...) SA w G. usunąć znajdujące się na działce nr (...) położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) licznik pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz złącze kablowe wraz z przewodem je zasilającym;

IV. umarza postępowanie w części, tj. w zakresie żądania usunięcia lampy oświetleniowej, urządzenia sterującego oświetleniem ulicznym, licznika pomiaru energii elektrycznej oraz złącza kablowego wraz z przewodem zasilającym w stosunku do pozwanych M. B. (2), M. G., J. G. (1), A. M., H. R., R. S. (1), E. Ż., R. S. (2), J. S., M. S., H. T., M. U. (1), J. B., J. G. (2), S. G., M. M., Ł. R., B. Ż., I. S., T. S., E. S., A. S. i M. U. (2) a także w zakresie żądania usunięcia lampy oświetleniowej, urządzenia sterującego oświetleniem ulicznym, dwóch skrzynek (szafek pomiarowych) znajdujących się na ścianie ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością opisaną w pkt. I wyroku oraz rury spustowej odprowadzającej wody opadowe z nieruchomości sąsiedniej w stosunku do pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w G.;

V. oddala w pozostałym zakresie powództwo główne;

VI. oddala w całości powództwo wzajemne pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.;

VII. nakazuje zwrócić powodom solidarnie nadpłaconą część opłaty sądowej od pozwu w kwocie 155 zł (sto pięćdziesiąt pięć złotych);

VIII. nakazuje ściągnąć od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 62 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu wzajemnego;

IX. w pozostałym zakresie koszty procesu znosi wzajemnie pomiędzy stronami.

## UZASADNIENIE

Powodowie D. B. i B. B. wnieśli pozew przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. o zaniechanie naruszania posiadania nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) poprzez usunięcie lampy oświetleniowej, dwóch skrzynek pomiarowych, licznika pomiaru energii elektrycznej, przyłącza kablowego i rury spustowej wód opadowych z nieruchomości sąsiedniej, zakazanie pozwanej naruszania posiadania w przyszłości oraz zasądzenia od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż na podstawie aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 2000r. nabyli od pozwanej m.in. prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Zdaniem powodów, pozwana złożyła zapewnienie, iż po zawarciu umowy poniesie koszty usunięcia z przedmiotowej działki urządzeń w postaci lampy oświetleniowej, dwóch skrzynek, licznika pomiaru energii elektrycznej, przyłącza kablowego do nich, a zapłacona cena sprzedaży pokrywa koszty usunięcia tych urządzeń. Już po nabyciu przez powodów własności nieruchomości, pozwana zamontowała rurę spustową wód opadowych z nieruchomości sąsiedniej bez zgody i wiedzy powodów. Pomimo wielokrotnych wezwań ze strony powodów, pozwana nie usunęła do dnia wniesienia pozwu ww. urządzeń.

(pozew k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych oraz wytoczyła powództwo wzajemne domagając się ustanowienia bezpłatnej służebności drogi koniecznej do urządzeń znajdujących się na działce powodów, ustalenia wspólnego ponoszenia kosztów utrzymania ściany zespołu garażowego, zasądzenia odszkodowania tytułem poniesionych przez pozwaną kosztów korespondencji oraz - po sprecyzowaniu powództwa wzajemnego -doprowadzenia do stanu pierwotnego urządzeń, znajdujących się na działce powodów poprzez wyprostowanie słupa lampy oświetleniowej do pionu oraz poprowadzenie rury spustowej wody z dachu budynków garażowych po ścianie zespołu garaży od strony działki (...) na jej tylnej części na odcinku 0,7 m pionowo, a następnie wzdłuż ściany w kierunku ul. (...) nad skrzynką pomiarową z zachowaniem spadku 0,5 m na całej długości do szczytu ściany od strony u. Perłowej i dalej pionowo do podstawy ściany.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż sporną działkę powodowie nabyli po obniżonej cenie, a nie cenie rynkowej oraz że brak jest dokumentów pozwalających przyjąć, iż powodowie otrzymali od pozwanej zapewnienie usunięcia urządzeń na jej koszt. Zdaniem pozwanej powodowie nie przystali na propozycje ugodowego załatwienia sporu oraz uniemożliwiają pozwanej dostęp do stanowiących jej własność urządzeń. Pozwana wskazała, iż powodowie rozpoczęli na swojej działce budowę garaży i ogrodzenia bez wymaganego zgłoszenia i w tym zakresie toczą się postępowania przeciwko powodom.

(odpowiedź na pozew k. 17-21)

Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2009r. pozwana cofnęła pozew wzajemny co do żądania ustalenia wspólnego ponoszenia kosztów utrzymania ściany zespołu garażowego, a postępowanie w tym zakresie zostało umorzone na mocy postanowienia Sądu z dnia 3 grudnia 2009r.

Pismem z dnia 10 grudnia 2009r. pozwana cofnęła powództwo wzajemne co do żądania odszkodowania tytułem poniesionych przez pozwaną kosztów korespondencji. Na mocy postanowienia z dnia 14 stycznia 2010r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie tego żądania.

(protokół rozprawy z dnia 3 grudnia 2009r. k. 81-82, pismo procesowe pozwanej k. 114, postanowienie k. 135)

Pismem z dnia 8 stycznia 2010r. powodowie wnieśli o oddalenie powództwa wzajemnego.

(pismo procesowe powodów k. 127-129)

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2010r., na mocy art. 195 kpc w zw. z art. 206 kc Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych M. B. (1), J. B., M. G., J. G. (2), J. G. (1), S. G., M. M., A. M., H. R., Ł. R., I. S., R. S. (1), T. S., R. S. (2), E. S., J. S., A. S., M. S., H. T., M. U. (1), M. U. (2), K. W. (1), L. W., S. W., B. Ż., E. Ż. oraz spółkę (...) S.A. z siedzibą w G..

W odpowiedzi na pozew ww. pozwani, z wyjątkiem J. B., H. R. i Ł. R. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Kurator procesowy w imieniu pozwanych M. U. (1) i M. U. (2) również wniósł o oddalenie powództwa w całości i przyznanie kosztów procesu.

(postanowienie – k. 164, odpowiedzi na pozew k. 224, 225, 228, 229-230, 231-232, 233-234, 235-236, 237-238, 241, 390, 482-484, 1092-1093, 1197)

Ostatecznie precyzując żądanie pozwu powodowie D. B. i B. B. wnieśli o:

- nakazanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. usunięcia znajdujących się na działce nr (...), położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) lampy oświetleniowej, dwóch skrzynek abonenckich i urządzenia sterującego oświetleniem ulicznym oraz nakazania pozwanej zaniechania naruszeń w przyszłości;

- nakazanie pozwanym Spółdzielni Mieszkaniowej (...), J. B., M. B. (1), J. G. (2), M. G., J. G. (1), S. G., M. M., A. M., H. R., Ł. R., I. S., R. S. (1), T. S., R. S. (2), E. S., J. S., A. S., M. S., H. T., M. U. (1), M. U. (2), K. W. (1), L. W., S. W., B. Ż. i E. Ż. usunięcia znajdujących się na ww. nieruchomości dwóch skrzynek abonenckich i rury spustowej odprowadzających wody opadowe z nieruchomości sąsiedniej oraz nakazania pozwanym zaniechania naruszeń w przyszłości;

- nakazanie pozwanemu (...) S.A. z siedzibą w G. usunięcia znajdującej się na ww. nieruchomości licznika pomiarowego zużycia energii elektrycznej, złącza kablowego i przewodu je zasilającego oraz nakazania pozwanemu zaniechania naruszeń w przyszłości.

(pismo procesowe powodów k. 733-735)

Pismem z dnia 5 kwietnia 2011r. powodowie cofnęli pozew bez zrzeczenia się roszczenia co do żądania usunięcia lampy oświetleniowej, urządzenia sterującego oświetleniem, licznika pomiaru energii elektrycznej, złącza kablowego i przewodu je zasilającego w stosunku do pozwanych J. B., M. B. (1), J. G. (2), M. G., J. G. (1), S. G., M. M., A. M., H. R., Ł. R., I. S., R. S. (1), T. S., R. S. (2), E. S., J. S., A. S., M. S., H. T., M. U. (1), M. U. (2), K. W. (1), L. W., S. W., B. Ż. i E. Ż. oraz co do żądania usunięcia lampy oświetleniowej, urządzenia sterującego oświetleniem, dwóch skrzynek abonenckich i rury spustowej odprowadzających wody opadowe z nieruchomości sąsiedniej w stosunku do pozwanego (...) S.A. z siedzibą w G..

(pismo procesowe powodów k. 763-765)

Pozwani Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G., K. W. (1), L. W., S. W. nie wyrazili zgody na częściowe cofnięcie pozwu bez zrzeczenia się roszczenia przez powodów.

(pisma procesowe pozwanych k. 811, 812, 819)

Pozwani J. B. i H. T. nie złożyli odpowiedzi na pozew, nie stawili się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, ani nie zażądali przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, ani też nie składali wyjaśnień w sprawie. Natomiast pozwani H. R. i Ł. R. nie złożyli odpowiedzi na pozew a przesłuchani na rozprawie w dniu 15 lutego 2011r. nie zajęli stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 11 maja 2000r. powodowie D. B. i B. B. zawarli z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G. umowę sprzedaży rep. A (...) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, prawa własności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, prawa własności nieruchomości położonych w G. przy ul. (...), stanowiących działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni – za łączną cenę 5.690,62 zł.

W dniu 1 sierpnia 2000r. pozwana przeniosła na powodów prawo użytkowania wieczystego i prawa własności ww. nieruchomości. Według zawartego w akcie notarialnym oświadczenia stawających do aktu przedmiotowe działki były niezabudowane.

Na mocy umowy darowizny z dnia 23 grudnia 2010 rep. A (...) współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni w udziale 1/3 został L. B..

(okoliczności bezsporne vide: umowa przeniesienia z dnia 1 sierpnia 2000r. rep. A(...) k. 4-7)

W chwili nabycia przez powodów prawa własności działki nr (...) na przedmiotowej działce znajdowały się lampa oświetleniowa, licznik pomiaru zużycia energii elektrycznej, złącze kablowe wraz z przewodem je zasilającym oraz dwie skrzynki (szafki pomiarowe) przytwierdzone do ściany ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością powodów, urządzenie sterujące oświetleniem ulicznym znajdujące się w skrzynce (szafce pomiarowej) na ścianie ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością powodów.

(dowód: zeznania R. S. (1) k. 707, Ł. R. k. 707, H. R. k. 707)

Rura spustowa odprowadzająca wodę z dachów garaży pozwanych (z wyjątkiem pozwanej (...)) została zamontowana już po nabyciu własności działki przez powodów.

(dowód: zeznania powoda B. B. k. 643-644, zeznania K. W. (1) k. 709)

Zgodnie z danymi ewidencji gruntów działka nr (...) stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane.

(okoliczność bezsporna vide: odpis z księgi wieczystej (...) k. 704-705)

Budowa zespołu garażowego została zakończona w dniu 30 października 1996r. W latach 1997-2000 zawarto umowy użytkowania poszczególnych garaży, zaś w okresie od 2001r. do 2004r. ustanowiono odrębną własność garaży i przeniesiono własność na dotychczasowych użytkowników. W październiku 2000r. przeprowadzono prace dekarско – blacharskie, a w lutym 2001r. przykryto dach ciągu garażowego papą termozgrzewalną.

(okoliczności bezsporne vide: protokół odbioru robót budowlanych k. 37, faktura VAT nr (...) z dnia 7 listopada 2000r. k. 38, faktura VAT nr (...) z dnia 22 lutego 2001r. k. 39, zeznania H. R. k. 707, E. Ż. k. 707, R. S. (2) k. 708, A. S. k. 708, M. M. k. 708-709, K. W. (1) k. 709, A. M. k. 710)

Prezydent Miasta G. na podstawie decyzji z dnia 12 listopada 2008r. nr (...) -I- (...)/dz.1153/EM/RS ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na dobudowie jednego segmentu garażowego do istniejącego ciągu garażowego na działce nr (...). Pozwana spółdzielnia odwołała się od tej decyzji, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. utrzymało ją w mocy. Powyższa decyzja została zaskarżona przez pozwaną spółdzielnię, lecz Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. wyrokiem z dnia 11 lutego 2010r. w sprawie (...) SA/Gd 575/09 skargę oddalił.

Prezydent Miasta G. decyzją (...)/dz.1235/EM/RS ustalił warunki zabudowy dla inwestycji w postaci budowy garażu wolnostojącego na działce nr (...). Pozwana spółdzielnia odwołała się od tej decyzji, a Samorządowe Kolegium

Odwoławcze w G. utrzymało ją w mocy. Powyższa decyzja została zaskarżona przez spółdzielnię, lecz Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. wyrokiem z dnia 11 lutego 2010r. w sprawie (...) SA/Gd 574/09 skargę oddalił.

(okoliczności bezsporne vide: decyzja o warunkach zabudowy k. 43-47, decyzja o warunkach zabudowy k. 90-96, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 11 lutego 2010r. z uzasadnieniem k. 167-180, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 11 lutego 2010r. z uzasadnieniem k. 181-193)

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego na mocy postanowienia nr (...) z dnia 18 sierpnia 2009r. wstrzymał prowadzenie robót budowlanych związanych z wykonaniem ogrodzenia części działki nr (...) od południowej strony działki. Wyrokiem WSA z dnia 24 listopada 2010r. powyższe postanowienie zostało uchylone.

(okoliczności bezsporne vide: postanowienie (...) nr (...) k. 58-59, wyrok WSA w Gdańsku sygn. akt II SA/GD 339/10 k. 703)

W dniu 24 lutego 2011r. Prezydent Miasta G. wydał decyzję nr (...)KS.0114-1012/10/774/dz.1153 orzekając o niezbędności wejścia inwestora Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na działkę powodów w związku z planowanym remontem ściany zewnętrznej zespołu garażowego oraz konserwację urządzeń elektrycznych. Powodowie odwołali się od decyzji, lecz Wojewoda (...) utrzymał decyzję w mocy. Na skutek skargi powodów wyrokiem z dnia 8 lutego 2012r. WSA w Gdańsku uchylił zaskarżoną decyzję oraz decyzje Prezydenta Miasta G..

(okoliczności bezsporne vide: decyzja nr(...) k. 823-825, wyrok WSA w Gdańsku sygn. akt II SA/Gd 542/11 k. 1069)

Prawo własności lampy oświetleniowej oraz urządzenia sterującego oświetleniem ulicznym znajdującego się w skrzynce (szafce pomiarowej) znajdującej się na ścianie ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością powodów przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G..

(okoliczności bezsporne vide: zeznania pozwanego Z. K. k. 644-645)

Dwie skrzynki (szafki pomiarowe) przytwierdzone do ściany ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością powodów oraz rura spustowa odprowadzająca wodę opadową stanowią części składowe nieruchomości wspólnej, stanowiącej ciąg garażowy, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni.

Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w częściach ułamkowych są:

E. Ż. i B. Ż. w udziale 1/15 części,

H. R. i Ł. R. w udziale 1/15 części,

M. M. i A. M. w udziale 1/15 części,

M. G. i J. G. (2) w udziale 1/15 części,

M. S. i A. S. w udziale 1/15 części,

S. W. w udziale 1/15 części,

H. T. w udziale 1/15 części,

K. W. (2) i L. W. w udziale 1/15 części,

M. U. (2) i M. U. (1) w udziale 1/15 części,

J. S. i E. S. w udziale 1/15 części,

T. S. i R. S. (2) w udziale 1/15 części,

J. G. (1) i S. G. w udziale 1/15 części,

R. S. (1) i I. S. w udziale 1/15 części,

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. w udziale 1/15 części,

J. B. i M. B. (1) w udziale 1/15 części.

(okoliczności bezsporne vide: rejestr umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności k. 141, wypis główny z rejestru gruntów k. 156)

Licznik pomiaru zużycia energii elektrycznej, złącza kablowego wraz z przewodem je zasilającym stanowi własność (...) S.A. z siedzibą w G..

(okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone do akt sprawy przez strony, w szczególności umowy przeniesienia własności nieruchomości, odpisu z księgi wieczystej oraz w oparciu o zeznania stron. Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że dokumenty znajdujące się w aktach sprawy są autentyczne i nie budzą zastrzeżeń co do ich wiarygodności, nadto strony nie kwestionowały prawdziwości powyższych dokumentów.

Z kolei oceniając zeznania stron, Sąd zważył, iż brak jest podstaw do odmowy wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom powodów na okoliczność naruszania prawa własności powodów do spornej nieruchomości. Wskazać bowiem należy, iż fakt, iż na nieruchomości powodów znajdują się urządzenia stanowiące własność pozwanych oraz że pozwanym nie przysługuje żadne skuteczne względem powodów uprawnienie do korzystania z ich nieruchomości został przyznany przez stronę pozwaną. Sąd dał również wiarę zeznaniom wiceprezesa pozwanej spółdzielni (...), iż pozwana spółdzielnia jest współwłaścicielem bądź właścicielem spornych urządzeń w postaci lampy oświetleniowej, urządzenia sterującego oświetleniem ulicznym oraz skrzynek pomiarowych. Sąd nie miał podstaw do kwestionowania zeznań pozostałych pozwanych tj. współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej ciąg garażów tj. J. G. (1), M. M., A. M., H. R., Ł. R., R. S. (1), T. S., R. S. (2), A. S., M. S., K. W. (1), L. W. i E. Ż.. Zeznania pozwanych były spójne i korelowały z pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Pozwani byli zgodni co do okresu w jakim wybudowano ciąg garażowy, w jakim nabyli prawo własności garaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, co do daty zamontowania lampy oświetleniowej oraz urządzeń infrastruktury elektrycznej na spornej działce. Na podstawie zeznań pozwanych nie udało się natomiast ustalić daty zainstalowania rury spustowej wody opadowej na ścianie ciągu garażowego sąsiadującego, albowiem w tym zakresie pozwani zasłaniaли się niepamięcią. Niewątpliwie jednak rura ta służy właścicielom garaży jako że odprowadza częściowo (wraz z rurą znajdującą się po drugiej stronie ciągu) wodę z dachów garażowych.

W niniejszej sprawie powodowie D. B. i B. B. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa domagali się nakazania pozwanym usunięcia znajdujących się na działce nr (...), położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) lampy oświetleniowej, dwóch skrzynek abonenckich oraz urządzenia sterującego oświetleniem ulicznym, rury spustowej odprowadzających wody opadowe z nieruchomości sąsiedniej oraz licznika pomiarowego zużycia energii elektrycznej, złącza kablowego i przewodu je zasilającego. Powodowie swoje roszczenia wywodzili z ochrony własności, co jednoznacznie wynika ze złożonego przez nich oświadczenia na rozprawie w dniu 25 lutego 2010r. W związku z tym podstawę prawną roszczenia powodów stanowił przepis art. 222 § 2 k.c., zgodnie z którym przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Powyższa kwalifikacja prawna roszczenia powodów przesądza o bezzasadności podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczeń powodów, albowiem jak stanowi przepis art.

223 § 1 k.c. roszczenia właściciela nieruchomości z tytułu ochrony własności nie ulegają przedawnieniu, jeżeli dotyczą nieruchomości. Należy przy tym skonstatować, iż w toku procesu pozwani (niektórzy reprezentowani przez zawodowych pełnomocników) mimo doręczenia im pisma procesowego powodów ze zmianą powództwa stale podnosili zarzuty przeciwko powództwu posesoryjnemu.

Przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy Sąd orzekający miał na względzie, iż roszczenie negatoryjne jest wymierzone przeciwko trwałemu wkroczeniu w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną, która wyrazić się może w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtórzeniem się stanu pogwałcenia sfery uprawnień właściciela (por.: T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 308). Podkreślić przy tym należy, iż ustawodawca szeroko ujmuje roszczenia negatoryjne, uważając je za środek ochrony przed wszelkimi naruszeniami własności „w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”. Roszczenie negatoryjne jest zatem środkiem ochrony własności wymierzonym przeciwko aktualnie realizującej się bezprawnej ingerencji w sferę uprawnień właściciela, które jednak nie polega na pozbawieniu go posiadania rzeczy. Celem roszczenia negatoryjnego jest położenie kresu takiej bezprawnej ingerencji i usunięcie stanu naruszającego własność (zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, s. 311). W sporze negatoryjnym biernie legitymowana jest osoba, która naruszyła własność „w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”. Może to być również osoba, która sama nie dokonuje naruszenia, jeżeli jednak naruszenia dokonano na jej rzecz i w jej interesie, a powstały w związku z tym stan niezgodny z prawem ma charakter trwały, choćby nawet nie wydała polecenia, ani nawet nie wiedziała pierwotnie o czynności naruszającej cudze prawo własności, ponieważ zazwyczaj od jej decyzji (czynności) zależy usunięcie stanu niezgodnego z prawem (por. T. Dybowski, *Ochrona...*, s. 371). Należy mieć na względzie również, iż legitymacja bierna pozwanego jest uzasadniona, o ile nie przysługuje mu skuteczne wobec właściciela uprawnienie do „wkroczenia w sferę cudzego prawa”; bez pozbawienia właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą (por. T. Dybowski, *Ochrona...*, s. 380; J. Ignatowicz (w:) *Kodeks...*, s. 597; S. Wójcik (w:) *System...*, s. 532). Konkretnie uprawnienie może zaś wynikać z właściwego stosunku prawnego (choćaby służebność) bądź obligacyjnego (najczęściej nienazwanego). Źródłem uprawnienia może być również decyzja administracyjna, chociażby wyłączenie polegające na ograniczeniu własności nieruchomości.

Przechodząc do szczegółowych rozważań podnieść należy, iż w niniejszej sprawie bezsporne było, iż powodowie D. B. i B. B. na podstawie umowy sprzedaży z 11 maja 2000r. oraz umowy przeniesienia z dnia 1 sierpnia 2000r. nabyli prawo własności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), objętą podówczas księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni. Według zawartego w akcie notarialnym z dnia 1 sierpnia 2000r. oświadczenia stawających do aktu przedmiotowe działki w chwili nabycia były niezabudowane. Nie budziło również wątpliwości, iż na działce powodów znajdują się urządzenia w postaci: dwóch skrzynek pomiarowych (w których znajdują się licznik pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz urządzenie sterujące oświetleniem ulicznym), rura spustowa odprowadzająca wody opadowe z nieruchomości sąsiedniej, lampa oświetleniowa, złącze kablowe wraz z przewodem zasilającym. Jak wynika z ustaleń Sądu część ściany szczytowej ciągu garażowego (vide: mapa geodezyjna k. 758), na której zostały zainstalowane ww. urządzenia znajduje się na działce powodów (przesunięcie o ok. 6 cm). Ponadto, jak wynika z zeznań pozwanych oraz dołączonej do akt dokumentacji dotyczącej budowy infrastruktury elektrycznej znajdującej się na ww. ścianie szczytowej skrzynki pomiarowe znajdowały się na ścianie ciągu garażowego już w chwili nabycia przez powodów własności spornej nieruchomości. Natomiast rura spustowa została zainstalowana już po nabyciu przez powodów prawa własności spornej nieruchomości.

Jeśli chodzi o legitymację bierną, zgodnie z powyżej przytoczonymi uwagami, Sąd uznał, iż przysługuje ona właścicielom spornych urządzeń. Zważyć należy, iż jak zgodnie oświadczyły strony na rozprawie w dniu 9 września 2010r. (vide: protokół rozpraw k. 496-497) urządzenia znajdujące na działce powodów nr (...) w postaci lampy oświetleniowej oraz urządzenia sterującego oświetleniem ulicznym znajdującego się w skrzynce pomiarowej zamontowanej na ścianie ciągu garażowego stanowią własność pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G.. Z kolei własnością pozwanej (...) S.A. w G. są licznik pomiaru zużycia energii elektrycznej, złącze kablowe oraz przewody zasilające. Jak wynika natomiast z treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni pozwani właściciele garaży nabyli prawo własności nieruchomości lokalowych - garaży wraz z udziałem ułamkowym

w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt, części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. Do części wspólnych ww. nieruchomości należały więc również urządzenia w postaci dwóch skrzynek pomiarowych oraz rury spustowej odprowadzającej wody opadowe. Niewątpliwie, część z pozwanych, w szczególności właściciele garaży, którym przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, sama nie dokonała naruszenia, jednak Sąd miał na uwadze, iż naruszenia dokonano na ich rzecz i w ich interesie, zaś powstały skutek naruszenia stan niezgodny z prawem ma charakter trwały, mimo że nie wiedzieli oni pierwotnie o czynności naruszającej cudze prawo własności (wspólna rura spustowa odprowadza wodę opadową ze wspólnego dachu ciągu garażowego, wspólny licznik mierzy ilość zużytej ogółem energii elektrycznej).

Co do zasadności powództwa głównego, to zważyć należy, iż, zgodnie z tym, co podniesiono powyżej, jedną z przesłanek uwzględnienia powództwa negatoryjnego jest bezprawność naruszenia prawa własności w inny sposób aniżeli pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Wobec tego, bezprawność nie zachodzi, gdy naruszającemu prawo własności przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do „wkroczenia w sferę cudzego prawa własności”. Sąd zważył, iż w niniejszej sprawie żadnemu z pozwanych nie przysługiwało żadne uprawnienie zarówno wynikające ze stosunku obligacyjnego (np. dzierżawa, najem) czy też ograniczonego prawa rzeczowego (służebność), jak również z władczego aktu administracyjnego (np. decyzja o wywłaszczeniu). Okoliczność, iż przedmiotowe urządzenia zostały zainstalowane jeszcze przed nabyciem przez powodów prawa własności spornej nieruchomości, nie przesądza bynajmniej, iż nie nastąpiła bezprawna ingerencja w sferę uprawnień właściciela. W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż powodowie przy nabyciu własności nieruchomości wyrazili ustnie czy chociażby w sposób dorozumiany zgodę na pozostawienie urządzeń na ich nieruchomości. Przy zawarciu umowy, jak wynika z zeznań powodów zostali oni zapewnieni, iż przedmiotowe urządzenia zostaną usunięte z działki. Wobec niezrealizowania powyższych uzgodnień, powodowie wielokrotnie wzywali pozwaną Spółdzielnię (co najmniej od 2003r. – jak wynika z zawartej w aktach sprawy korespondencji stron) do usunięcia urządzeń. W świetle powyższego powództwo główne należało uwzględnić w zakresie w jakim orzeczono w punktach I. – III. wyroku.

Jeśli chodzi zaś o powództwo wzajemne wytoczone przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. to wskazać należy, iż ostatecznie pozwana domagała się doprowadzenia do stanu pierwotnego urządzeń, znajdujących się na działce powodów poprzez wyprostowanie słupa lampy oświetleniowej do pionu oraz poprowadzenie rury spustowej wody z dachu budynków garażowych po ścianie zespołu garaży od strony działki nr (...) na jej tylnej części na odcinku 0,7 m pionowo, a następnie wzdłuż ściany w kierunku ul. (...) nad skrzynką pomiarową z zachowaniem spadku 0,5 m na całej długości do szczytu ściany od strony ul. (...) i dalej pionowo do podstawy ściany. W ocenie Sądu powództwo wzajemne nie zasługiwało na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazać należy, że pozwanej (powódce wzajemnej) nigdy nie przysługiwało skuteczne względem powodów (pозwanych wzajemnych) uprawnienie do zainstalowania powyższych urządzeń na nieruchomości stanowiącej własność D. B. i B. B. wynikające ze stosunku obligacyjnego, prawa rzeczowego czy decyzji administracyjnej. Nadto, w ocenie Sądu, skoro sporna rura spustowa znajduje się na nieruchomości powodów (pозwanych wzajemnych) i została tam zainstalowana bez ich zgody, to mieli oni prawo do zmiany przebiegu rury w taki sposób, by mogli w sposób mniej uciążliwy mogli korzystać z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 222 § 2 k.c., Sąd nakazał:

- pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. usunąć znajdującą się na działce nr (...) lampę oświetleniową oraz urządzenie sterujące oświetleniem ulicznym znajdujące się w skrzynce (szafce pomiarowej) na ścianie ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością powodów, o czym orzekł w punkcie pierwszym sentencji wyroku;

- pozwanym Spółdzielni Mieszkaniowej (...), J. B., M. B. (1), J. G. (2), M. G., J. G. (1), S. G., M. M., A. M., H. R., Ł. R., I. S., R. S. (1), T. S., R. S. (2), E. S., J. S., A. S., M. S., H. T., M. U. (1), M. U. (2), K. W. (1), L. W., S. W., B. Ż. i E. Ż. usunięcie dwóch skrzynek (szafek pomiarowych) przytwierdzonych do ściany ciągu garażowego sąsiadującego z nieruchomością powodów oraz rurę spustową odprowadzającą wody opadowe z nieruchomości sąsiedniej, o czym orzekł w punkcie drugim sentencji wyroku;



- pozwanemu (...) S.A. w G. usunięcie z nieruchomości powodów licznika pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz złącza kablowego wraz z przewodem je zasilającym, o czym orzekł w punkcie trzecim sentencji wyroku.

W związku z tym, iż powodowie cofnęli pozew bez zrzeczenia się roszczenia, Sąd na mocy art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. na mocy art. 355 § 1 k.p.c. umorzył co do żądania usunięcia lampy oświetleniowej, urządzenia sterującego oświetleniem, licznika pomiaru energii elektrycznej, złącza kablowego i przewodu je zasilającego w stosunku do pozwanych J. B., M. B. (1), J. G. (2), M. G., J. G. (1), S. G., M. M., A. M., H. R., Ł. R., I. S., R. S. (1), T. S., R. S. (2), E. S., J. S., A. S., M. S., H. T., M. U. (1), M. U. (2), B. Ż. i E. Ż. oraz co do żądania usunięcia lampy oświetleniowej, urządzenia sterującego oświetleniem, dwóch skrzynek abonenckich i rury spustowej odprowadzających wody opadowe z nieruchomości sąsiedniej w stosunku do pozwanego (...) S.A. z siedzibą w G.. Zgodnie bowiem z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Pozwani zobowiązani do złożenia oświadczenia czy wyrażają zgodę na cofnięcie pozwu nie złożyli żadnego oświadczenia – a zatem w myśl art. 203 § 3 k.p.c. – uznać należało, iż wyrażają zgodę na powyższe. Jednocześnie Sąd oceniając czynność procesową powodów w myśl przepisu art. 203 § 4 k.p.c., nie dopatrywał się przy tym okoliczności wskazujących na to, aby czynność ta była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa.

Natomiast w punkcie piątym sentencji wyroku, na mocy art. 222 § 2 k.c. a contrario, Sąd oddalił powództwo główne co do żądania usunięcia lampy oświetleniowej, urządzenia sterującego oświetleniem, licznika pomiaru energii elektrycznej, złącza kablowego i przewodu je zasilającego w stosunku do pozwanych K. W. (1), L. W. i S. W. oraz co do żądania usunięcia licznika pomiaru energii elektrycznej, złącza kablowego i przewodu je zasilającego w stosunku do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Podnieść należy, iż pozwani nie posiadali legitymacji biernej albowiem nie byli właścicielami przedmiotowych urządzeń ani w żaden inny sposób nie naruszyli prawa własności powodów w związku z zamontowaniem ww. urządzeń na nieruchomości powodów. Sąd na tej samej podstawie oddalił powództwo główne powodów co do żądania nakazania pozwanym zaniechania naruszeń w przyszłości. Jak podniósł bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, Lex nr 55512 uprawnienie do żądania zaprzestania naruszeń znajduje zastosowanie w sytuacji istnienia realnego niebezpieczeństwa powtarzających się działań bezprawnych, wkraczających trwale w sferę prawa własności i ma ono na celu zapobieżenie naruszeniom w przyszłości. W ocenie Sądu po usunięciu przedmiotowych urządzeń z nieruchomości powodów, nie istnieje realne zagrożenie, że pozwani ponownie wzniosą na działce powodów ww. urządzenia.

Z uwagi na powołane powyżej okoliczności, na podstawie art. art. 222 § 2 k.c. a contrario Sąd oddalił również powództwo wzajemne pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. jako bezzasadne.

W związku z tym, iż niniejszy wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanych J. B., H. R., Ł. R. oraz H. T., to należało mu nadać z urzędu rygor natychmiastowej wykonalności, na mocy art. 333 § 1 pkt. 3 k.p.c..

Na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.05.167.1398), w punkcie ósmym wyroku, Sąd nakazał zwrócić powodom solidarnie nadpłaconą część opłaty sądowej od pozwu w kwocie 155 zł.

Natomiast, na podstawie art. 3 ust. 2 pkt. 1 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 62 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu wzajemnego, obliczonej w stosunku 5 % od wskazanej przez pozwaną (powódkę wzajemną) wartości przedmiotu sporu (1.221 zł).

Natomiast na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd zniósł wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami albowiem każda z nich po części proces wygrała i przegrała. Nadto, obciążanie pozwanych wezwanych do udziału w sprawie z urzędu z uwagi na stosunki współwłaścicielskie pomiędzy nimi i prawa do rzeczy, których usunięcia domagali się powodowie, byłoby niesłuszne, albowiem swoim działaniem w sposób bezpośredni nie naruszyli oni prawa powodów, nie mieli takich intencji, a nawet nie mieli świadomości bezprawności tego stanu.